

DECRETO 562 DE 2014

(Diciembre 12)

"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones. "

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y,

CONSIDERANDO:

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial tienen un componente urbano en el que se prevén las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *"son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. "*

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 determina que *"(...) Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el*

cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. (...)"

Que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997"(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectado'. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito ", por lo cual el reparto equitativo de cargas y beneficios es entendido como un mecanismo que garantiza las condiciones favorables para la generación de proyectos de desarrollo social y económico.

Que en el mismo sentido la Sección Primera del Honorable Consejo de Estado, mediante Sentencia del 31 de julio de 2014, dentro del proceso No. 25000232400020070023502, al analizar el contenido de los artículos citados con anterioridad señaló:

"(...) no resulta contrario a derecho que exista la posibilidad de (...) concebir las metodologías que permitan distribuir las cargas y los beneficios de manera equitativa, cuando pretendan compensar componentes de cargas generales dada la función del producto inmobiliario que resulte de la urbanización. Por tanto, es posible que las autoridades territoriales establezcan fórmulas o ecuaciones que permitan establecer que aquellos que producen mayores beneficios dada la mayor incidencia de su proyecto para el desarrollo urbanístico del Distrito, deban por tanto tener mayor participación en las cargas urbanísticas.

Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las "reglamentaciones" determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas están dentro del espacio público en general.

(...) las cesiones que los propietarios de inmuebles hacen con destino a las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, es obligatoria, por lo que le correspondía a la administración distrital expedir la reglamentación para las diferentes actuaciones urbanísticas (...)"

Que frente a la diferencia existente entre el ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico con los tributos, el fallo ibídem determinó que:

"(...) teniendo de presente que se trata del ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico, la Sala observa que no se vulneraron los principios y normas constitucionales que regulan la creación de los tributos, así como los elementos que los estructuran de acuerdo con los artículos 338 y 363 de la Carta Política.

Lo anterior, por cuanto la figura de la cesión de suelo no tiene naturaleza tributaria por tratarse de una institución urbanística, que corresponde ejecutar al alcalde y para el caso en estudio al Alcalde Mayor de Bogotá.

(...) Según lo visto, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, pues se trata de cargas sociales, que aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria pues no se dan los elementos que configuran el impuesto (...)
"

Que el artículo 28 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, establece los objetivos de la política de gestión de suelo, y el artículo 29 ibídem prevé que el propósito de dicha política es reducir las inequidades propias y financiar los costos del desarrollo urbano, con cargo a los beneficiarios directos. Asimismo, define las escalas de aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios en el nivel general, zonal y local a través de instrumentos, mecanismos y sistemas de reparto.

Que el artículo 30 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que *"Los instrumentos de gestión del suelo que serán aplicables para alcanzar los objetivos de ordenamiento adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá son: los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, los reajustes o integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes; los sistemas de reparto equitativo de las cargas y beneficios en la forma indicada en el artículo anterior; el derecho de preferencia, la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios y la enajenación forzosa en pública subasta que de ellos se deriva; los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial; los bancos de tierras, los distintos mecanismos de participación Distrital en las plusvalías, la transferencia de derechos de construcción y los mecanismos de compensación, estímulo y beneficios en el caso de los tratamientos de conservación histórica o arquitectónica y para la protección ambiental"*.

Que el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 define los instrumentos de planeamiento urbanístico como *"procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial.*

Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)"; enuncia algunos instrumentos, y precisa que tendrán tal calidad las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

Que el artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004, define el tratamiento de renovación urbana como *"aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las*

estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, (...).

Que el artículo 374 íbidem determina como modalidades del tratamiento de renovación las de redesarrollo y de reactivación, la primera referida a sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido; y la segunda a aquellos sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad.

Que la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público en los sectores donde aplique la modalidad de reactivación a que hace referencia el artículo 374 del Decreto Distrital 190 de 2004, implica el establecimiento de condiciones para la cesión de suelo y la construcción de vías, equipamientos, parques y demás espacios peatonales que complementen los existentes, en correspondencia con la intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad.

Que en correspondencia con lo dispuesto en el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004, la sustitución total o parcial de los sistemas generales en la modalidad de redesarrollo implica, adicionalmente a lo anterior, la formulación y adopción de planes parciales por medio de los cuales se establezcan las condiciones para la redefinición de la localización y las características de las áreas de uso público existentes, de manera que el nuevo diseño urbanístico contemple, para esas nuevas áreas, características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.

Que en desarrollo de las disposiciones precedentes, el Decreto 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* plantea un esquema de cargas y beneficios para los predios en tratamiento de desarrollo, con alternativas de cumplimiento de las cargas urbanísticas mediante el traslado a otros predios. De igual manera, el Decreto 328 de 2013 modificadorio del Decreto Distrital 323 de 2004 *"Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos"* planteó como alternativa de cumplimiento de las cargas urbanísticas, el pago compensatorio.

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...).*

Que el artículo 1 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado por el artículo 1 del Decreto Nacional 4300 de 2007 establece que *"Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen."*

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 define los planes parciales como instrumentos que *"articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial (..)"*. Dentro de las funciones que establece el mismo artículo, entre otras, están las de definir la aplicación de los diferentes instrumentos de gestión de suelo, los ámbitos espaciales de la distribución equitativa de cargas y beneficios, condiciones de participación de los propietarios de suelo, entidades del Estado y de inversionistas o promotores.

Que el artículo 32 ibídem, señala los casos en los que deben ser adoptados los planes parciales, particularmente *"para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo"*, adicionalmente el párrafo de la misma norma establece que, *"los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio"*.

Que el artículo 426 del Decreto Distrital 190 de 2004 define las fichas normativas como instrumentos de planeamiento de carácter reglamentario que deben ser adoptados por Decreto del Alcalde Mayor en el cual *"(..) se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores de la ciudad donde coinciden un tratamiento urbanístico con un área de actividad (..)"*. Igualmente, contempla que las mismas deberán contener como mínimo los siguientes aspectos 1. Regulación de la intensidad y mezcla de usos, 2. Condiciones físicas de edificabilidad, 3. Elementos relacionados con el espacio público y 4. Los instrumentos de gestión que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad.

Que de acuerdo con los citados artículos 32 y 426 del Decreto Distrital 190 de 2004, el instrumento de planeamiento aplicable a las zonas con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo es Plan Parcial, y el que aplica a las zonas con tratamiento de renovación urbana en modalidad de reactivación es la ficha normativa.

Que el artículo 375 del Decreto ibídem, hace referencia a la inclusión posterior de sectores al tratamiento de renovación urbana, precisando que *"se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento. la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otro:)", o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el Tratamiento de Renovación Urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor"*.

Que de acuerdo con las normas nacionales, distritales y jurisprudencia anteriormente citadas, es necesario establecer las condiciones urbanísticas de los instrumentos de planeamiento aplicables al tratamiento de renovación urbana en sus diferentes modalidades, garantizando la distribución equitativa de las cargas y beneficios, y la inclusión de nuevos sectores en el tratamiento de renovación urbana, tal como se señala en las normas en precedencia.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I

ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación. El presente decreto establece las normas urbanísticas para los planes parciales y de las fichas normativas, que son instrumentos de planeamiento aplicables en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades. Asimismo, adopta las fichas normativas para el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

Las disposiciones contenidas en el presente decreto aplican a los sectores sujetos al tratamiento de renovación urbana en las modalidades correspondientes, bien se trate de aquellos que hayan sido definidos en el marco del Decreto 190 de 2004, la reglamentación de los instrumentos de planeación o de los que se incorporen mediante el presente acto.

Parágrafo 1. Los trámites de solicitud de determinantes serán objeto de la aplicación de las condiciones establecidas en el presente decreto y se resolverán con fundamento en éste. La formulación de planes parciales que se radiquen o se hayan radicado dentro de la vigencia de las determinantes respectivas, se resolverán con base en las normas vigentes en las cuales se fundamentaron las determinantes, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas establecidas en el presente decreto.

Parágrafo 2. Las disposiciones del presente decreto no aplican a las áreas con planes parciales adoptados.

Las solicitudes de licencias de urbanización de los planes parciales serán resueltas con base en las norma urbanísticas del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 2. Incorporación de zonas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación. Se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, todos los predios incluidos en los polígonos indicados en el Plano N° 1 "*Incorporación de zonas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación*" que hace parte de este decreto, con excepción de los predios que estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación.

Parágrafo. A los sectores normativos incorporados en la reglamentación de las UPZ al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo se le aplica la modalidad de Reactivación a partir del momento de entrada en vigencia del presente decreto, a excepción de aquellos sectores en Redesarrollo cuya Área de Actividad sea industrial.

Hacen parte de este Decreto las fichas reglamentarias con sus planos a escala 1:5.000 que delimitan los sectores normativos correspondientes a las zonas incorporadas al tratamiento de renovación urbana.

CAPÍTULO II

FICHAS NORMATIVAS PARA LOS SECTORES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN

Normas específicas

Artículo 3. Usos. Los usos del suelo permitidos en los sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación son los establecidos en las fichas reglamentarias de las UPZ o de los instrumentos de planificación que en sus fichas reglamentarias determinaron usos para sectores con este tratamiento. Cuando para un proyecto se integren predios con normas distintas sobre usos, se permite el desarrollo de cualquiera de los usos definidos en las fichas reglamentarias involucradas. En los sectores a los que las fichas reglamentarias no les hayan regulado la intensidad y mezcla de usos, o que no tengan ficha reglamentaria de los usos urbanos, se permiten los usos establecidos para la correspondiente área de actividad según cuadros anexos 1, 1A, 2 y 3 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los usos podrán ser precisados en los instrumentos de planeamiento aplicables, con sujeción a lo permitido en las áreas de actividad del Plan de Ordenamiento Territorial, siguiendo el procedimiento definido en cada caso.

Lo anterior sin perjuicio de la obligación de permanencia de los usos dotacionales.

Parágrafo. En las zonas incorporadas al tratamiento de renovación urbana, el uso residencial se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y como vivienda compartida.

Artículo 4. Antejardines y retrocesos. Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

Lo anterior sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de las normas sobre empates establecidas en el numeral 2 del artículo 3 del Decreto Distrital 333 de 2010.

Para la evaluación del costado de manzana se tendrá en cuenta que el antejardín de las edificaciones existentes, que haya sido ocupado o cubierto sólo en un piso, bien sea mediante cubierta liviana o pesada, es el existente antes de la ocupación.

Artículo 5. Rampas y escaleras. Se permite endurecer hasta el 40% del área de antejardín con planos, escaleras o rampas para acceder a la edificación, según la condición existente del terreno. Si un antejardín se nivela con el andén, este nivel se entiende como el de terreno para efectos de determinar sótanos, semisótanos y primer piso.

Artículo 6. Altura de las edificaciones e índices de ocupación y construcción. La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.

Artículo 7. Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:

1. El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.

2. El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.

3. Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.

4. Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

5. Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.

6. Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.

7. Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igualo superior a 40 metros.

8. Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración.

Parágrafo. Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras.

Artículo 8. Habitabilidad. Toda ventana en espacios con uso residencial, a excepción de las ventanas de baños y cocinas, debe estar a una distancia mínima

con respecto al punto más cercano de una fachada situada en el mismo predio, de acuerdo con el ángulo que se conforme entre los dos planos de fachada, así:

1. Cuando el ángulo sea entre 0 grados (el ángulo entre dos planos paralelos) y 30 grados, la distancia mínima es $\frac{1}{5}$ de la suma de la altura de las dos fachadas, y en ningún caso menos de 4 metros.
2. Cuando el ángulo sea mayor a 30 grados y menor o igual a 60 grados, la distancia mínima es $\frac{1}{10}$ de la suma de la altura de las dos fachadas, y en ningún caso menos de 4 metros.
3. Cuando el ángulo sea mayor a 60 grados y menor o igual a 90 grados, la distancia mínima es $\frac{1}{15}$ de la suma de la altura de las dos fachadas, y en ningún caso menos de 3 metros.
4. Cuando el ángulo sea mayor a 90 grados, no se aplica la regla.

El ángulo a tener en cuenta es el que se genera entre los frentes de las fachadas, mediante la proyección en planta de las dos fachadas.

El lado mínimo de los patios destinados a iluminar y ventilar los espacios de las viviendas será el equivalente a un tercio ($\frac{1}{3}$) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra. Este lado nunca podrá ser inferior a 3 metros. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten pueden plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio.

Artículo 9. Voladizo. Para efectos de determinar el voladizo, aplican las disposiciones del artículo 11 del Decreto Distrital 159 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya

Parágrafo. En ningún caso los voladizos podrán generar culatas contra los predios vecinos y si ellos los tienen y no es necesario prever aislamiento lateral se deberá empatar con el voladizo del vecino en una longitud no mayor de 1.00 metro cuando éste sea mayor al permitido, ni menor de 1.00 metro cuando sea menor; a partir de esa distancia se podrá construir el voladizo hasta la dimensión máxima permitida.

Artículo 10. Equipamiento comunal privado. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial se deberá tener en cuenta que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas destinadas a juegos, salón comunal, gimnasio recepción, administración y zonas recreativas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado no se contabilizarán las áreas construidas correspondientes a parqueaderos, circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones y cuartos de basura, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a los espacios donde se desarrolla el uso al que está destinada la edificación. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas, y debe estar destinado a áreas libres recreativas en por lo menos el 20% del área total.

Artículo 11. Cerramientos. Para el cerramiento de lotes o de los aislamientos exigidos contra predios vecinos a nivel de terreno o placa superior del semisótano, se pueden levantar divisiones con una altura máxima de 2,50 metros. Esta disposición no aplica para antejardines que se podrán cerrar en las áreas residenciales de acuerdo con lo establecido en el POT.

Se permite encerrar las áreas libres que están en pisos distintos al primero, mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros, en material que evite la servidumbre de vista.

Artículo 12. Sótanos y semisótanos. Los sótanos se permiten en todos los sectores objeto de la reglamentación a que hace referencia el presente Decreto. Los semisótanos, sólo se permiten en los mismos sectores, en las áreas de actividad residencial con las restricciones que establece el Decreto Distrital 190 de 2004. El sótano puede desarrollarse en la totalidad del suelo útil privado.

El nivel de la placa inferior del primer piso no podrá ser mayor a 0.25 metros de altura sobre el nivel que tenga el terreno en el paramento de construcción reglamentario, en una distancia mínima de seis (6) metros contados a partir de dicho paramento y solo a partir de esa distancia podrá tener altura mayor para generar semisótano.

Artículo 13. Estacionamientos. Las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso. Se puede realizar pago compensatorio hasta por el 100% de los cupos exigidos, al Fondo Compensatorio de Estacionamientos, conforme a la metodología determinada en la reglamentación vigente sobre la materia.

Los cupos de estacionamiento deben ser dispuestos de manera que configuren rectángulos de mínimo 5,00 metros de largo, por 2,50 metros de ancho, según las dimensiones que establece el Acuerdo 20 de 1995.

Deben estar libres de elementos estructurales o divisorios. El lado de dicho rectángulo, que colinda con el área de maniobra y circulación de acceso al cupo, debe estar libre de obstáculos. Cuando los cupos de estacionamiento se dispongan paralelamente al eje del área de maniobra y circulación que da acceso al cupo, el largo mínimo del rectángulo es 5,8 metros.

Los cupos de estacionamiento y la zona de maniobra y circulación que se ubiquen en el primer piso o nivel de acceso al predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular, deben estar a una distancia de mínimo seis (6) metros hacia el interior, respecto del paramento de construcción contra espacio público.

Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de estacionamientos privados.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Artículo 14. Subdivisiones. En el tratamiento de renovación urbana no se permite la subdivisión por reloteo, salvo lo expresamente establecido en los planes parciales.

Artículo 15. Intervenciones relacionadas con obras nuevas, modificaciones, adecuaciones o ampliaciones de edificaciones. Para este tipo de intervenciones se aplicará el artículo 7 del Decreto Distrital 333 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, salvo lo relacionado con mantener el índice de ocupación en las ampliaciones que no incrementan altura; para estos casos, el índice de ocupación corresponderá a lo que resulte de la aplicación de las demás normas sobre volumetría.

CAPÍTULO II

Distribución equitativa de cargas y beneficios

Artículo 16. Obligaciones urbanísticas: Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por la condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos.

Las obligaciones, salvo las relacionadas con los servicios públicos domiciliarios, corresponden a cesiones de suelo en m², y se calculan como el producto entre el área del predio y el factor de obligación, según la siguiente fórmula:

$$A = P * k_j$$

Donde:

A =Área en m² a ceder

P =Área en m² del predio y

k_j = Factor de obligación según la siguiente tabla:

IC - Índice de Construcción	k_i
$2 < IC \leq 2,4$	0,006
$2,4 < IC \leq 2,8$	0,035
$2,8 < IC \leq 3,3$	0,092
$3,3 < IC \leq 4$	0,197
$4 < IC \leq 4,4$	0,322
$4,4 < IC \leq ;5$	0,439
$5 < IC \leq ;6,5$	0,553
$6,5 < IC \leq ;9$	0,655
$9 < IC \leq ;14$	0,757
Mayor a 14	0,833

Parágrafo: El índice de construcción y el área construida corresponden a lo definido en el glosario del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT. No obstante, cuando los estacionamientos exigidos y sus correspondientes áreas de maniobra y circulación se prevean en pisos superiores al primero, no contarán como área construida para efectos del cálculo del índice de construcción.

Artículo 17. Cuando se mantengan las edificaciones en un predio y se produzca un incremento en la edificabilidad existente, las obligaciones se calcularán según la siguiente fórmula:

$$A = (P'''k_{il}) - (P^*k_{io})$$

Donde:

A =Área en m2 a ceder

P =Área en m2 del predio

k_{il} =Factor de obligación según índice de construcción que incluye el área de construcción existente y el área de construcción nueva o que se adiciona

k_{io} =Factor de obligación según índice de construcción del área de construcción existente.

Artículo 18. Reducción de las obligaciones urbanísticas. En los siguientes casos es posible reducir las obligaciones urbanísticas establecidas en el presente decreto:

a. El área construida para cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo para Vivienda de Interés Prioritario - VIP en el mismo proyecto y/o la trasladada de otro proyecto por el mismo concepto, no se tiene en cuenta dentro del índice de construcción para la aplicación del factor de obligación de la

tabla anterior. Cuando se supera el área construida para el cumplimiento de la destinación del porcentaje de suelo en VIP, el 70% del área construida adicional destinada a VIP no se contará dentro del índice de construcción para la aplicación del factor de obligación.

b. Los proyectos que recuperen e integren Bienes de Interés Cultural - BIC del orden distrital o nacional están exentos de cumplir con el equipamiento comunal privado exigido y las obligaciones urbanísticas deben calcularse multiplicando el área que resulte de la aplicación de la fórmula descrita en el presente artículo por el factor que se presenta a continuación.

$$AF = A * (1 - j)$$

Donde:

AF = Área en m² final del ceder por el proyecto

A = Área a ceder de acuerdo con el presente decreto

j = Participación del suelo del BIC dentro del suelo total del proyecto (área bruta). Para lograr esta condición se debe contar con el anteproyecto presentado y aprobado por el TDPC o la entidad que haga sus veces, que hará seguimiento a los compromisos adquiridos con respecto al BIC.

c. Los proyectos asociativos pueden reducir las obligaciones urbanísticas establecidas en el presente decreto, en un 20%.

d. Los proyectos que implementen medidas en desarrollo de la política de ecourbanismo y construcción sostenible que adopte el Distrito Capital, tendrán un descuento progresivo de las obligaciones urbanísticas de acuerdo con los parámetros que establezcan la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso, este descuento no podrá ser superior al 40% de las obligaciones urbanísticas derivadas del proyecto.

Parágrafo. Se consideran proyectos asociativos los establecidos en el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 19. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas se deben entregar en el mismo proyecto, con las características que se establecen en el presente decreto. En caso de que el área derivada de la obligación sea menor a 2.000 m², esta obligación podrá ser trasladada total o parcialmente a otro sector de la ciudad o compensada en dinero de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Traslado a otros sectores: El área a ser trasladada se determinará teniendo en cuenta la forma de cálculo desarrollada en los numerales 1 y 2 del literal a del artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014, así:

$$\text{Área a trasladar} = A * (B1/B2)$$

Dónde:

A = Área a ceder en m² de acuerdo con lo establecido en el presente decreto (parcial o total)

B1 = Valor de referencia por m² establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto

B2 = valor de referencia por m² establecido por la UAECD, donde se ubica el área a trasladar.

Si el traslado se realiza a zonas objeto de tratamiento de mejoramiento integral, el resultado de la equivalencia se multiplica por un factor de 0,7.

2. Compensación en dinero: Para el pago compensatorio se tendrá como referencia la fórmula establecida en el artículo 1 del Decreto Distrital 328 de 2013, a saber:

$$V = (BI + VU) * A$$

Donde:

A = Área a ceder en m² de acuerdo con lo establecido en el presente decreto (parcial o total).

BI = Valor de referencia por m² establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro

Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto.

VU = Valor del Urbanismo por metro cuadrado del área útil del proyecto

Para efectos del presente decreto, el valor del urbanismo será el mismo establecido en el Decreto 328 de 2013, manteniendo su actualización mediante IPC el 1 de febrero de cada año.

Cuando se trate de proyectos que incluyan más del 50% del área útil en Vivienda de Interés Prioritario - VIP, se multiplicará la fórmula anterior por un factor de 0.20 de acuerdo con el Decreto 328 de 2013.

Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación.

Parágrafo 1. La licencia urbanística que autorice proyectos en los cuales se cumpla la obligación urbanística mediante traslado, deberá tener como objeto el predio o predios en que se genera la obligación y el predio o predios que se cede en cumplimiento de dicha obligación, y por lo tanto, debe contener la autorización para ejecutar las obras de adecuación en las áreas a ceder.

Parágrafo 2. Las entidades administradoras de los Fondos Compensatorios de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y de Estacionamientos realizarán la liquidación por concepto de pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas previa solicitud del interesado. El pago se realizará ante la Secretaría Distrital de Hacienda la cual recaudará los recursos y certificará el pago compensatorio. El Curador Urbano deberá verificar con base en el proyecto presentado por el constructor, que el pago corresponda a los metros cuadrados de suelo que se debe compensar.

Artículo 20. Destinación de las obligaciones urbanísticas. Las cesiones de suelo derivadas de las obligaciones urbanísticas serán destinadas para el cumplimiento de cargas generales y/o cargas locales, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Cargas Generales: Se deberá entregar material y jurídicamente todo el suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de 10 sistemas generales urbanos y/o de la Estructura Ecológica Principal, ubicado en el ámbito del proyecto, que sea posible cubrir con el área a ceder producto de la aplicación de las fórmulas relacionadas con las obligaciones urbanísticas previstas en el presente decreto.

2. Cargas Locales: Si descontado el suelo cedido para cargas generales hay un remanente de área a ceder, aplicará lo siguiente:

a. Cuando el área remanente a ceder sea igualo menor a 2.000 m², el suelo e podrá destinar a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y/o local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público.

b. Cuando el área remanente a ceder sea mayor a 2.000 m² deberá destinar e el 30% del total para la construcción de parques y el 20% para la provisión de suelo para la localización de equipamiento comunal público. El 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público según las proporciones que requiera el proyecto.

c. La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando 2 metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder.

El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público.

La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

Parágrafo 1. Cuando la carga local sea destinada a parques, vías de la malla vial intermedia y local y espacios peatonales, la obligación incluye suelo, construcción y dotación. Lo anterior de acuerdo con las especificaciones que para el efecto defina el IDRD, el IDU o la entidad competente.

Parágrafo 2. Cuando la Secretaría Distrital de Movilidad determine, mediante acto administrativo, necesidades operacionales del Sistema Integrado de Transporte Público en el sector normativo donde se desarrolle el proyecto, la cesión de suelo derivada de las obligaciones urbanísticas de que trata el presente artículo, se podrá cumplir parcial o totalmente mediante la construcción, dotación y entrega al Distrito Capital de infraestructuras y/o equipamientos del Sistema Integrado de Transporte Público definidos en los artículos 40 a 44 del Decreto Distrital 319 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. La Secretarías Distritales de Movilidad y Planeación definirán conjuntamente los requisitos para el trámite y aprobación de esta alternativa.

Artículo 21. Características Generales de las áreas de cesión. La ubicación, pendiente, trazado, configuración geométrica y demás características de los globos de terreno a ceder deben definirse en función de mejorar, complementar o dar continuidad a las redes viales, los espacios públicos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal existentes en el entorno.

1. Áreas de cesión para parques y espacios peatonales:

* Los globos de terreno a ceder con destino a parques deberán estar delimitados en todo su perímetro por vías públicas de carácter vehicular o peatonal con tránsito vehicular restringido. Lo anterior, con excepción de los segmentos del perímetro que colinden con parques o zonas de equipamiento comunal existentes, zonas de manejo y preservación ambiental o parques ecológicos distritales. El área en el ámbito del respectivo proyecto que sea requerida para el cumplimiento de esta condición será contabilizada como parte de las obligaciones urbanísticas.

* El área a ceder para espacios peatonales podrá destinarse a la conformación de plazoletas, vías peatonales, alamedas, áreas de control ambiental o sobre-anchos de andén. Deberá darse continuidad al Control Ambiental en aquellas áreas o zonas en donde exista, dando continuidad al mismo. En los demás casos, el Control Ambiental no es exigible para el tratamiento de renovación urbana, no obstante, cuando se opte por dejarlo, se deberá entregar adecuado como sobre-ancho de andén o alameda.

* Con el fin de preservar la funcionalidad de los espacios públicos generados en los procesos de renovación urbana, la configuración geométrica de los globos de terreno cedidos para parques se debe definir de manera que al interior sea posible inscribir una circunferencia cuya área sea un tercio (1/3), como mínimo, del área total del respectivo globo de terreno.

2. Áreas de cesión para equipamiento comunal público

* Las zonas de cesión para equipamiento comunal público deben tener como mínimo 300 m² de área y 15 mts de frente, y tener acceso independiente desde al menos una vía pública vehicular con conexión a la malla vial intermedia y/o arterial.

* En estas áreas aplican las normas sobre volumetrías, aislamientos y edificabilidad definidas en el sector correspondiente. El tipo de uso dotacional es el que defina la SDP según el área de actividad del POT en la que se ubique.

3. Áreas de cesión para vías de las mallas intermedia y local

* En concordancia con lo perfiles viales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, se deben prever los radios de giro establecidos en el Anexo No. 2 "Radios de Giro" del presente Decreto. En predios esquineros sin antejardín el paramento del primer piso debe definirse descontando el área requerida para el radio de giro correspondiente.

* El área a ceder para vías de la malla vial local se definirá de acuerdo con los requerimientos del proyecto, independientemente de lo señalado en los planos urbanísticos, de legalización o, en su defecto, en los planos topográficos correspondientes. En los casos en que se señalen trazados de vías de la malla vial intermedia en los planos urbanísticos, de legalización o topográficos, y exista interés de modificarlos o excluirlos, se podrá realizar previo concepto favorable de la SDP.

* Las vías vehiculares propuestas no pueden tener una pendiente mayor al 12% en tramos no mayores a 200 metros. Cuando técnicamente no sea posible dar cumplimiento a esta especificación, el interesado deberá presentar la propuesta ante la SDP para su aval, previo a la aprobación de la licencia respectiva.

* Cuando un proyecto solamente cuente con posibilidad de acceso desde una vía de la malla vial arterial sin construir, el urbanizador deberá construir una vía con un ancho mínimo equivalente a una vía V-6, la cual hará parte de la sección transversal definitiva.

Artículo 22. Obligaciones para servicios públicos domiciliarios. Las obligaciones urbanísticas relacionadas con los servicios públicos domiciliarios se calculan de la siguiente manera:

$$\text{OSP} = A * B1 * 0.064$$

Donde:

OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios

A=Área en m2 a ceder según formulas del presente decreto

B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, del predio donde se ubica el proyecto

Cuando se trate de proyectos de iniciativa pública, no aplicará el pago de obligaciones para servicios públicos domiciliarios.

Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación.

Las alternativas y procedimiento para el cumplimiento y destinación de recursos de las obligaciones urbanísticas para servicios públicos serán reglamentados posteriormente por las entidades prestadoras de servicios públicos. Este artículo aplica cuando se reglamente lo aquí señalado

CAPÍTULO III

Procedimientos en el marco de la aplicación de las fichas normativas

Artículo 23. Actuaciones urbanísticas en la modalidad de reactivación. Los proyectos que, como producto de la aplicación de las normas contenidas en las fichas que hacen parte del presente decreto o las que se adopten en el futuro, deban asumir obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público, vías y/o equipamientos públicos mediante la entrega de suelo en sitio o por medio de traslado, deberán hacerlo mediante licencia de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo sustituyan o modifiquen. El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia aplicables. Para el trámite de licencia de urbanización, el plano urbanístico, o el que haga sus veces, cumplirá la función de plano topográfico.

Cuando las obligaciones urbanísticas se asuman mediante el pago compensatorio en dinero, no es obligatorio el trámite de licencia de urbanización, siendo, en cambio, obligatoria la certificación de pago, como requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción en las modalidades que aplique.

Artículo 24. Recursos derivados de la compensación de las obligaciones urbanísticas. Los recursos percibidos por concepto del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas harán parte de los Fondos para pago

compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, en un 50%, y para el pago compensatorio de estacionamientos en el restante 50%.

Artículo 25. Recaudo y formas de pago de la compensación de obligaciones urbanísticas. El valor correspondiente a la liquidación de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas será recaudado en la Ventanilla de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda ubicada en el Supercade CAD, para lo cual dispondrá de los mecanismos necesarios. El interesado podrá optar por las siguientes formas de pago:

- a. Pago total, es decir por el cien por ciento (100%) del monto liquidado, previo al momento de la expedición de la licencia urbanística.
- b. Pago diferido. Al momento de solicitar la liquidación del monto de la compensación, el interesado deberá indicar que opta por el pago diferido, caso en el cual la liquidación contemplará las condiciones de plazo, número de cuotas y el valor de cada una, según los formatos y procedimientos adoptados por las entidades administradoras de los fondos compensatorios. En todo caso, el interesado deberá realizar un pago inicial no inferior al 30% del monto liquidado.

Cada Fondo Compensatorio liquidará el 50% del 100% de la compensación de las obligaciones urbanísticas, aclarándolo expresamente.

Parágrafo. La certificación sobre los montos recaudados por estos conceptos será expedida por la Oficina de Gestión de Ingresos de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, para que sean allegados por el interesado a la Curaduría Urbana correspondiente, para la expedición de la respectiva licencia urbanística.

La Oficina de Gestión de ingresos de la Secretaría Distrital de Hacienda, mensualmente enviará a las entidades administradoras de los fondos compensatorios y a la Secretaría Distrital de Planeación un reporte del recaudo efectuado por este concepto.

Artículo 26. Procedimiento para el pago compensatorio diferido en dinero de las obligaciones urbanísticas. Quien solicite la expedición de la correspondiente licencia de construcción y en cumplimiento de la liquidación del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas, decida realizar el pago diferido, deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. El interesado deberá radicar la solicitud de acuerdo de facilidad de pago, que deberá ser suscrito por la persona natural o el representante legal cuando es persona jurídica, responsable del proyecto constructivo y deberá dirigirla a la entidad pública administradora de cada Fondo Compensatorio, la fotocopia del documento de identidad o el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a noventa (90) días, según corresponda.

2. Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la radicación, la entidad administradora del fondo compensatorio revisará el cumplimiento de los requisitos. En caso de cumplimiento, dicha dependencia debe realizar el acuerdo de facilidad de pago y comunicar al interesado la fecha y hora para suscribirlo. En caso de incumplimiento se dará aviso por escrito para que el interesado proceda a subsanarlos y radique nuevamente la solicitud.

3. El incumplimiento del acuerdo de facilidad de pago dará lugar al cobro coactivo de la obligación por parte de la entidad encargada de la administración del Fondo compensatorio al día siguiente del incumplimiento.

4. La entidad pública administradora del Fondo Compensatorio certificará al solicitante la suscripción del acuerdo de facilidad de pago, así como el pago inicial correspondiente al mínimo del 30% del valor total de la liquidación, los cuales deberán aportarse a la curaduría urbana correspondiente para la expedición de la respectiva licencia urbanística.

5. La entidad pública administradora del Fondo Compensatorio reportará mensualmente a la

Secretaría Distrital de Planeación los pagos efectuados por este concepto.

Artículo 27. Título ejecutivo y cobro coactivo. Una vez se determine el incumplimiento de los compromisos suscritos en el acuerdo de facilidad de pago, la entidad distrital responsable de la administración del fondo emitirá el correspondiente título ejecutivo y realizará el respectivo cobro persuasivo y coactivo, de acuerdo con sus funciones y procedimientos.

El procedimiento para ejercer el cobro coactivo, será el contenido en el Estatuto Tributario Nacional y las demás normas que le sean aplicables a la entidad administradora del Fondo Compensatorio correspondiente.

CAPÍTULO IV.

PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO

Artículo 28. Normas específicas. Las normas específicas aplicables en intensidad y mezcla de usos, exigencia de estacionamientos, condiciones de edificabilidad, alturas y aislamientos, pautas para la determinación de los elementos relacionados con el espacio público y las redes de servicios públicos, entre otras, son las definidas en el capítulo 1 del presente decreto. No obstante, en el marco de los planes parciales se pueden definir excepciones o normas adicionales.

Subcapítulo 1.

Distribución equitativa de cargas y beneficios

Artículo 29. Obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales:

Son un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficio y tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en el plan parcial y las cargas derivadas de las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial.

Estas obligaciones corresponden a cesiones de suelo en m² calculadas de acuerdo con las fórmulas del presente decreto, y son las mínimas pudiendo incrementarse en función de las condiciones particulares del Plan Parcial. En el ejercicio del reparto equitativo de carga y beneficios de los planes parciales se podrán establecer modificaciones a la forma de cumplimiento y destinación de las obligaciones establecidas en el presente decreto.

Parágrafo. Los proyectos asociativos que se desarrollen en el marco de un plan parcial pueden reducir el porcentaje mínimo de destinación de suelo para VIP en un 40%.

Artículo 30. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales. Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas se deben entregar en sitio. En caso de que el área derivada de la obligación sea menor a 2.000 m², esta obligación podrá ser trasladada total o parcialmente a zonas objeto de tratamiento de mejoramiento integral. El área a ser trasladada se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Área a trasladar} = A \cdot (B1/B2) \cdot 0,7$$

Donde:

A = Área a ceder en m² de acuerdo con lo establecido en Artículo 17 (parcial o total)

B1 = Valor de referencia por m² establecido por la UAECD del predio donde se ubica el proyecto

B2 = Valor de referencia por m² establecido por la UAECD, donde se ubica el área a trasladar.

Subcapítulo 2.

Requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana Artículo 31. Actores habilitados para la solicitud de

determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana.

Los Planes Parciales de Renovación Urbana podrán ser solicitados por:

1. Las entidades distritales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones.
2. Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos.
3. Los particulares interesados mediante el ejercicio del derecho de propiedad en las zonas sujetas al Plan Parcial.

Artículo 32. Procedimiento y contenido de los planes parciales. Para el estudio, aprobación y adopción de los Planes Parciales de Renovación Urbana se aplicará el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y 019 de 2012 o las normas que los complementen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), así como las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

El documento de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana debe contener los aspectos contemplados en las determinantes y cumplir con los demás requisitos establecidos en las normas citadas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las condiciones específicas establecidas en el presente Decreto.

A partir del momento de expedición de la resolución de viabilidad del Plan Parcial, sólo se podrá dar trámite a la solicitud de licencias urbanísticas que den aplicación a las normas allí aprobadas una vez se adopte el Plan Parcial mediante Decreto.

Para la implantación y regularización de usos dotacionales y de comercio localizados en el ámbito del Plan Parcial, una vez adoptado, no se requerirá la formulación y/o adopción de Planes Complementarios, como quiera que el Plan Parcial asumirá las condiciones y soluciones que pudieran requerirse en el ámbito de los citados Planes Complementarios.

Artículo 33. Estudio de títulos y estrategia de saneamiento predial en los planes parciales de renovación urbana. Para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana, el Documento Técnico de Soporte debe incluir el estudio de títulos y la estrategia para el saneamiento de los que lo requieran, relacionados con los predios públicos y privados incluidos en la delimitación del proyecto, con la finalidad de determinar el ámbito del plan, la delimitación de la Unidades de Actuación y/o gestión y el cronograma de gestión y ejecución del plan.

Artículo 34. Gestión Social en los Planes Parciales de Renovación Urbana. El Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial deberá contener un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los actores y actividades presentes en la zona del plan parcial.

Para la elaboración del Plan de Gestión Social se deberá partir de un diagnóstico de las características poblacionales, sociales y económicas de los habitantes, de las actividades económicas formales e informales y la identificación de la población interesada en permanecer y sus expectativas.

El Plan de Gestión Social debe contener como mínimo objetivos específicos, metas, estrategias, cronogramas, costos de su implementación. Dentro de las estrategias se deberá contemplar:

1. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito del mismo.
2. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.
3. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.
4. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.
5. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.
6. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Artículo 35. Estudio de tránsito y acciones para la movilidad aplicables al plan parcial. La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana deberá incluir en el Documento Técnico de Soporte el estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención a usuarios, cuando se exija, según las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Distrital 596 de 2007, o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Dicho estudio deberá prever, definir y resolver las condiciones de movilidad de la propuesta urbanística, en especial en los aspectos relacionados al englobe de manzanas, relocalización de espacios públicos que interfieran con la continuidad vial, la supresión o peatonalización de vías, así como las densidades poblacionales que pueda traer consigo el Plan Parcial.

Adicionalmente, la formulación del Plan Parcial deberá establecer las acciones para la movilidad, aplicables a los equipamientos y al uso comercial y de servicios que se desarrollen dentro de la propuesta urbanística, así como el número máximo de estacionamientos que se pueden localizar dentro del área del Plan Parcial, indistintamente de los usos que se pretendan desarrollar.

Parágrafo. El estudio de tránsito o de demanda, según el caso, así como las acciones para la movilidad que se formulen a partir del resultado del estudio, deberán ser parte del contenido de la formulación del Plan Parcial que se radique ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

Artículo 36. Estudio de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial. La formulación del plan parcial de renovación urbana deberá incluir, en la formulación de su documento técnico de soporte, la factibilidad de servicios de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial del prestador de servicios.

Dicha factibilidad podrá considerar la implementación de métodos no convencionales en redes internas para dar viabilidad a la propuesta de expansión, aprovechando la capacidad remanente en horas valle.

Artículo 37. Áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana. Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, tales como:

1. Los componentes de la Estructura Ecológica Principal
2. Los bienes de interés cultural
3. Las vías, espacios públicos y equipamientos públicos existentes
4. Los inmuebles que a la fecha de expedición de este decreto hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9a de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.
5. Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar infraestructura del plan vial, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

6. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.

7. Las edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.

El manejo especial de estas áreas o predios depende del papel que tengan, total o parcialmente, dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial. Las áreas de manejo diferenciado pueden:

* Ser excluidas del reparto de cargas y beneficios

* Entrar en el reparto sólo como cargas

* Entrar en el reparto sólo como beneficios

* Tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del Plan Parcial **Parágrafo.** Las áreas de manejo diferenciado podrán ser objeto de la aplicación de cualquiera de los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 38. Información pública, citación a propietarios y vecinos. Para fomentar el ejercicio de la participación democrática establecida en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación debe realizar, mínimo las siguientes actuaciones:

a. Publicar en su página web la documentación presentada por el formulador del Plan Parcial, garantizando que la misma sea de fácil consulta por parte de la comunidad en general.

b. Convocar a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta del proyecto, una vez radicado el Plan Parcial, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

c. Dar a conocer a los interesados la propuesta urbanística modificada, en aquellos casos en los cuales se realicen ajustes a la propuesta de formulación del Plan Parcial en los términos del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013.

Artículo 39. Redefinición de espacio público en planes parciales de renovación urbana. Mediante el Decreto de adopción del Plan Parcial se puede autorizar el cambio de destinación de los bienes de uso público, en los términos establecidos en Plan de Ordenamiento Territorial. Cuando ello sea procedente, al

inicio del proceso de formulación del Plan Parcial, el interesado deberá solicitar la verificación de la documentación disponible, producto del estudio de títulos, ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP Y la entidad que tenga a cargo el área o zona objeto de redefinición, para que realicen las gestiones administrativas e interadministrativas requeridas, y se hagan parte, conjuntamente con los actores privados, de las licencias de urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial a que haya lugar.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 40. Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta e mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2.

Artículo 41. Incentivos en renovación. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto Distrital 448 de 2014, son incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana los siguientes:

1. Aplicación del derecho preferencial para propietarios originales;
2. Compensaciones sociales;
3. Conservación de estrato para inmuebles de remplazo;
4. Subsidio Distrital de Vivienda para hogares que viven en alquiler.

Parágrafo. La aplicación de estos incentivos está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Artículo 42. La Secretaría Distrital de Planeación, a partir de estudios técnicos que soporten la decisión, podrá definir un área de la ciudad objeto de tratamiento de Renovación Urbana, en la cual la edificabilidad se otorgue a cambio de certificados de construcción y desarrollo.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43. Observatorio. La Secretaría Distrital de Planeación deberá coordinar las acciones necesarias para la conformación y operación de un observatorio que haga seguimiento de los procesos de renovación urbana, con el fin de orientar la inversión en ampliación de redes que deban adelantar las empresas prestadoras de servicios públicos.

Artículo 44. Transición. Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en disposiciones previas al presente decreto, se adelantarán según las normas vigentes al momento de su radicación, salvo manifestación expresa del titular de acogerse a las nuevas normas.

Artículo 45. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá igualmente ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana de los Decretos Distritales [159](#) de 2004 y [333](#) de 2010, salvo las expresamente citadas en el presente decreto.

También sustituyen las fichas de edificabilidad adoptadas con anterioridad para los sectores sujetos al Tratamiento de Renovación Urbana.

Dado en Bogotá D.C., a los 12 días del mes de diciembre del año 2014.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO PETRO U.

Alcalde Mayor

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN

Secretario Distrital de Planeación.

NOTA: Publicado en el Registro Distrital 5492 de diciembre 16 de 2014